Agence nationale de l'habitat Anah

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE LA VILLE

Chantier national prioritaire 2008-2012 pour les personnes sans-abri ou mal logées

Dossier de presse

Lancement du dispositif « Solibail »

17 décembre 2008

Solibail
pour louer sans souci
Avec Solibail, aucun risque : pas d'impayés, nous sommes tranquilles.
Nous avons loué à une association qui s'occupe de tout. Finis les tracas.
Je touche mes loyers régulièrement et je ne m'occupe de rien.
Propriétaires, renseignez-vous !
www.solibail.fr 0 826 80 39 39

Solibail
pour louer sans souci
Avec Solibail, je suis sûre de récupérer mon bien dans 3 ans.
Je loue mon bien et ensuite je pourrai y loger mon fils pendant ses études.
Propriétaires, renseignez-vous !
www.solibail.fr 0 826 80 39 39

www.solibail.fr

Solibail
pour louer sans souci

Sommaire

Le communiqué de presse	page 1
Mobiliser le parc privé pour loger les plus fragiles	page 2
Faciliter l'accès au logement pour loger les plus fragiles	page 3
En toute simplicité et sécurité grâce à la gestion par une association	page 4
Une meilleure garantie pour les propriétaires contre les risques locatifs	page 5
«Solibail» mode d'emploi	page 6
Les objectifs, le calendrier, le financement	page 7
Le lancement d'une campagne de sensibilisation	page 8
Les associations partenaires	page 10

Communiqué de presse

17 décembre 2008 | Corinne Simoni 01 44 77 39 67
| Laure-Anne Forti 01 44 43 75 90

L'Etat lance « Solibail » pour encourager les propriétaires à louer en toute sécurité à des publics modestes

Le Ministère du Logement et de la Ville lance aujourd'hui le dispositif « Solibail » qui facilite l'accès au logement des ménages hébergés jusque-là dans des hôtels ou des centres d'hébergement, tout en sécurisant les propriétaires. Pour répondre à une demande sociale forte en Ile-de-France « Solibail » repose, au plus près du terrain, sur l'action des associations qui assureront un rôle d'intermédiation locative entre les propriétaires et les locataires. Initié par la Préfecture de Région Ile-de-France et accompagné par l'Anah, « Solibail » est inscrit comme un chantier national prioritaire pour les personnes sans-abri ou mal-logées et vient d'être amplifié, au niveau national, par le Plan de Relance du Président de la République.

- **« Solibail «, louer en toute sécurité**

Simple à appréhender et attractif pour les propriétaires privés, « Solibail » permet de réaliser une opération solidaire et responsable, en toute sécurité. Le propriétaire loue son logement à une association conventionnée par la Préfecture de Région Ile-de-France durant trois ans ou plus s'il le souhaite. C'est l'association qui est locataire. C'est elle qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien et la remise en état du logement. Les propriétaires peuvent accéder aux déductions fiscales de 30% des revenus locatifs, sous réserve de conventionnement avec l'Anah.

- **Une campagne de communication attractive et vivante**

Pour encourager les propriétaires privés et des bailleurs à entrer dans ce dispositif, l'Anah a conçu la campagne de communication de « Solibail ». L'Anah informe les propriétaires privés du dispositif, met à disposition son numéro indigo 0826 80 39 39 (0,15 TTC mn), produit les plaquettes d'information et le site www.solibail.fr et va déployer un plan média radio de grande ampleur du 15 janvier au 15 mars. Vivante et attractive cette campagne rime avec simplicité et efficacité et privilégie un ton pédagogique, humain et direct pour convaincre les propriétaires à louer sans souci.

- **5000 logements au niveau national**

Lancé par l'Etat en novembre 2008 par la signature de quatre conventions avec des associations en Ile-de-France pour 200 logements, le plan de relance annoncé par le Président de la République amplifie le programme au niveau national à hauteur de 5000 logements dès 2009. La loi mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'exclusion de Christine Boutin, Ministre du Logement et de la Ville, qui sera examinée à l'Assemblée nationale en janvier, prévoit d'ouvrir le dispositif aux organismes de logement social.

Mobiliser le parc privé pour loger les plus fragiles

Le parc HLM ne peut répondre seul aux besoins de logement des ménages les plus modestes ou en difficulté. L'enjeu est donc de rechercher des solutions dans le parc de logement privé en rendant cette offre accessible aux plus démunis, tout en garantissant les propriétaires (impayés, différentiel de loyer...). C'est ce que l'on appelle la « mobilisation du parc privé ».

A la lumière d'expériences étrangères, telles que l'expérience londonienne de « **temporary housing** », le parc privé est un sas intermédiaire pour sortir notamment des hôtels meublés et faciliter l'insertion vers le logement pérenne des familles les plus modestes.

Après l'expérience parisienne et le dispositif **« Louez solidaire** » qui commence à porter ses fruits, avec près de 130 logements trouvés en 1 an grâce à la mobilisation des associations, la préfecture d'Ile-de France en lien avec l'Anah développe le dispositif à l'Ile-de-France un territoire particulièrement tendu ou les demandes de logements et d'hébergement sont les plus importantes.

Pour répondre à une demande sociale importante en Ile-de-France, le Ministère du Logement et de la Ville lance donc « **Solibail** », un bail grâce auquel le propriétaire loue son logement à une association conventionnée par la Préfecture de Région Ile-de-France durant trois ans ou plus s'il le souhaite. C'est l'association qui est locataire. C'est elle qui assure le paiement des loyers et des charges, l'entretien et la remise en état du logement.

Initié par la Préfecture de Région Ile-de-France, **l'Anah a apporté son expertise sur l'habitat privé et sa connaissance des propriétaires** et contribue à mobiliser le parc privé, pour loger les plus fragiles. Le dispositif est amplifié au niveau national par le plan de relance du Président de la République.

Pour faciliter la mobilisation des propriétaires, des systèmes de **sécurisation** sont mis en place et s'adressent prioritairement aux plus petits propriétaires qui ne disposent que d'un ou de quelques logements offerts à la location et qui couvrent la majeure partie du parc privé.

Faciliter l'accès au logement des publics les plus fragiles

Fondé sur le principe d'intermédiation locative, « Solibail » présente l'avantage d'être moins onéreux et plus humain que l'hébergement en hôtel en apportant des conditions de vie plus décentes et un accompagnement social renforcé. En garantissant le paiement des loyers, il a un effet incitatif sur les propriétaires amenés à louer leurs biens en toute confiance.

Les occupants sont des ménages modestes insérés professionnellement, à la recherche d'un logement, et actuellement hébergés, notamment à l'hôtel. Ils bénéficient d'un accompagnement social. Logés pour une durée de **3 à 18 mois maximum** dans le cadre du contrat « Solibail », ils intègrent ensuite un logement pérenne. Ils contribuent financièrement à leur logement, en fonction de leurs revenus, selon les termes d'un contrat d'hébergement qu'ils établissent avec l'association locataire.

La place du logement privé représente une alternative à l'hébergement dans au moins cinq situations :

- pour faciliter l'accès au logement de **ménages hébergés, dans l'attente d'un logement social**.
- pour prévenir l'expulsion de **ménages dont les ressources sont manifestement insuffisantes**
- par rapport au loyer (prévention dès le premier impayé) ou qui sont en voie d'expulsion ;
- pour offrir un relogement temporaire aux occupants de logements faisant l'objet d'un traitement au titre de la lutte contre **l'habitat indigne** ;
- pour apporter une solution de logement immédiate dans le cadre de **situations d'urgence** (exemple : femmes victimes de violence ou sortant de maternité).
- pour faciliter l'insertion de ménages qui ne remplissent pas complètement les conditions d'autonomie pour accéder au logement.

En toute simplicité et sécurité grâce à la gestion par une association

Avec « Solibail », l'Etat favorise le développement d'une offre de logements au profit des ménages fragiles et minimise les risques locatifs pour les propriétaires privés grâce à l'intervention d'un tiers : une association et demain des organismes de logement social.

« Solibail » fait intervenir un tiers (association expérimentée et conventionnée) et s'avère être la solution qui apporte le plus de **garanties au propriétaire** : celui-ci n'est en relation qu'avec l'intermédiaire, qui acquitte le loyer même en cas de vacance du logement, traite les dégradations et assume les éventuels contentieux avec le locataire. Le propriétaire dispose, de plus, de l'assurance de récupérer son logement au terme du bail.

L'association conventionnée signataire du bail est le locataire. Ce sont des associations expérimentées dans l'habitat et le logement qui ont signé avec l'Etat une convention de financement de l'activité de location/sous-location.

Quatre premières conventions d'intermédiation locative ont été signées le 12 novembre 2008 par Madame Christine BOUTIN, Ministre du Logement et de la Ville, avec Habitat et Développement Ile-de France, AIS 93, Aurore, et un groupement d'associations représenté par la FAPIL. Le plan de relance annoncé par le Président de la République amplifie le mécanisme d'intermédiation locative grâce à la **mobilisation des associations, acteurs clés du dispositif**.

- Le conventionnement Anah : une fiscalité attractive

Le dispositif est amorcé en s'appuyant sur le conventionnement avec l'Anah dit « Borloo dans l'ancien » qui, en contrepartie d'une exonération de 30% des revenus fonciers, permet de parvenir à un niveau de loyer intermédiaire. Une aide complémentaire de l'Etat, sous forme de subvention à l'opérateur qui prendrait le logement en location, permettrait ensuite de parvenir au niveau de loyer accessible pour les ménages en difficulté. En garantissant avec certitude les revenus locatifs, sur la durée du conventionnement, ce dispositif se présente comme une forme d'investissement locatif rentable pour les propriétaires privés.

Une meilleure garantie pour les propriétaires contre les risques locatifs

L'intérêt que trouve le propriétaire à s'engager dans « Solibail » est **l'absence totale de risques locatifs** : paiement du loyer garanti même en cas de vacance, remise en état du logement, gestion d'éventuels contentieux avec les ménages logés, remise à disposition du logement au terme du bail.

Le CŒUR de cible concerne des propriétaires soucieux de retirer de leur bien un revenu régulier et désireux de ne pas procéder à la gestion directe de la location.

Cadres investisseurs, couples d'actifs ou de retraités, le dispositif vise les propriétaires souhaitant donner un caractère solidaire à leur patrimoine.

« Solibail » mode d'emploi

Plus qu'un simple bail, « Solibail » est un contrat avec de nombreux avantages : simple à appréhender, et attractif pour les propriétaires privés, il permet de réaliser une opération responsable et solidaire, en toute sécurité.

- Des rendements réguliers et sûrs

«Solibail» assure la sécurité de paiements de loyers mensuels et réguliers ainsi que des charges. Pas de risque de vacance, ni de souci de gestion au quotidien.

- L'assurance de récupérer le logement dans des conditions habituelles de baux

Au terme du bail, le propriétaire est assuré de récupérer son logement dans les conditions prévues par le bail et dans le même état qu'à la signature.

- Une remise en état gratuite

L'association locataire qui gère le contrat assure la remise en état gratuite de l'appartement avant de le restituer à son propriétaire. Elle effectue en outre l'ensemble des travaux incombant aux locataires pendant la durée du bail.

- Une gestion professionnelle

Les associations conventionnées assurent la surveillance régulière des appartements, veillent à leur bon entretien ainsi qu'à leur occupation tranquille par les occupants.

- Des loyers fixés en fonction des prix du marché

Les conditions proposées sont celles du loyer intermédiaire défini localement par l'Anah. L'association informera précisément sur ce montant lors de votre contact avec elle.

- Des déductions fiscales inscrites au projet de loi

Les propriétaires peuvent accéder aux déductions fiscales de 30% des revenus locatifs sous réserve de conventionnement avec l'Anah.

- Une opération solidaire et responsable qui donne du sens à son patrimoine.

Ce dispositif est délégué à des opérateurs associatifs qui ont prouvé leur efficacité sur le terrain et qui sont un gage de confiance et de sérénité pour les propriétaires. Après le vote de la loi de mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'exclusion, le dispositif sera ouvert aux organismes de logement social.

Les objectifs et le calendrier

Inscrit dans le chantier national prioritaire pour les personnes sans-abri ou mal logées, le Ministère du Logement et de la Ville a signé le 12 novembre 2008 une convention de financement avec quatre premières associations ouvrant ainsi la location à 200 logements pour des familles vivant aujourd'hui en chambre d'hôtel ou en centre d'hébergement.

Dans le cadre du **plan de relance,** le Président de la République a donné une impulsion pour développer l'intermédiation locative et a annoncé une **amplification nationale à hauteur de 5000 logements dès 2009**

.

Sur le territoire francilien où la demande sociale est la plus forte, l'objectif est de trouver prioritairement des 2 à 4 pièces convenablement desservis en transports en commun dans les départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val de Marne.

Pour la ville de Paris, en toute intelligence le dispositif « **Solibail » et le dispositif « Louez solidaire » se conjuguent**. L'association conventionnée Habitat et Développement Ile-de-France intervient sur les 2 opérations. Le site internet Solibail.fr et les opérateurs de la plateforme téléphonique Anah renvoient sur « Louez Solidaire ». De con côté la Ville de Paris procède de la même façon.

- Le calendrier

La **loi mobilisation pour le Logement et Lutte contre l'exclusion** de Christine Boutin, Ministre du Logement et de la Ville instaure la possibilité de créer dans le parc privé des logements de transition destinés à accueillir des ménages hébergés dans des centres d'hébergement ou des hôtels. La loi qui sera examinée à l'Assemblée Nationale en janvier prévoit d'amplifier le dispositif et de l'ouvrir aux organismes de logement social.

- Le financement

15 M € sont prévus dans le cadre du plan de relance annoncé par le Président de la République pour financer le dispositif.

Une campagne de communication vers les propriétaires

La réussite du dispositif de location/ sous-location repose notamment sur **un effort de communication envers les propriétaires**, relayé par une action de prospection. L'Anah organise et prend en charge la campagne de communication de «Solibail». Elle informe les propriétaires privés du dispositif, met à disposition son numéro indigo, produit les plaquettes d'informations et le site solibail.fr. Vivante et attractive cette campagne rime avec simplicité et efficacité et privilégie un ton pédagogique, humain et direct pour convaincre les propriétaires à louer sans soucis.

- Une campagne presse vivante et attractive

Basée sur des témoignages et valorisant les avantages de «Solibail», cette campagne urbaine et colorée sera diffusée en affichage (60 X 80) dans les collectivités, les services publics, les chambres de notaires, les chambres de l'UNPI, les délégations Anah, les associations.

Des insertions presse sont prévues dans la presse professionnelle et gratuite (Métro dès le 18 décembre).

Solibail
pour louer sans souci
Avec Solibail, aucun risque : pas d'impayés, nous sommes tranquilles.
Nous avons loué à une association qui s'occupe de tout. Finis les tracas.
Je touche mes loyers régulièrement et je ne m'occupe de rien.
Avec Solibail, je suis sûre de récupérer mon bien dans 3 ans.
Je loue mon bien et ensuite je pourrai y loger mon fils pendant ses études.
Propriétaires, renseignez-vous !

- La plaquette d'information

Un guide du contrat propriétaire «Solibail» a été conçu comme un mode d'emploi simple et clair qui valorise les avantages de «Solibail».

20 000 plaquettes seront diffusées via les relais associatifs et les collectivités

- Une campagne de proximité en radio pour cibler les propriétaires investisseurs

Pédagogique, et convaincante la campagne de communication se poursuivra en radio de janvier à mars sur les ondes de BFM, Radio classique et RMC.

- Site internet d'information et le numéro vert de l'Anah

Les propriétaires peuvent également se renseigner sur www.solibail.fr, un site internet dédié au dispositif. Directe et pratique, l'Anah met également à disposition son numéro indigo **0826 80 39 39** (0,15 TTC mn) pour apporter toutes les réponses aux propriétaires, les aider à trouver une association partenaire et mettre en place leur dossier de conventionnement.

Références

Annonceur : Agence nationale de l'habitat Sabine Baïetto-Beysson, directrice générale de l'Anah, Corinne Simoni, directrice de la communication.

Agences

Conseil et création : Because

Directeur artistique : Hervé Stédile, Directeur de Création : Igor Doan

Plan média, dispositif radio, site internet : LG Conseil

Abdelkrim Guennad, Directeur associé

Conseil stratégique et relations presse

Publicis Consultants | Florence Lépany-Duval, Laure-Anne Forti

Budget média et achat d'espace :

300 k € dont 160 k € pour l'achat d'espace.

Les premières associations partenaires

L'AIS 93,
www.interlogement93.net

Association loi 1901 à but non lucratif, l'AIS 93 a été créée en 1999 par Interlogement 93 pour promouvoir l'accès au logement dans le parc privé. Elle est constituée d'une cinquantaine d'associations, membres du réseau Interlogement 93 (www.interlogement93.net).
L'AIS développe un ensemble de services destinés aux propriétaires privés. Elle offre des moyens et des outils concrets pour gérer leur patrimoine, en garantissant un niveau de loyer adapté aux publics ciblés. Elle apporte un service adapté garantissant l'entretien et la maintenance du patrimoine immobilier confié en gestion. L'AIS peut être le mandataire et/ou le locataire du propriétaire.

AURORE
www.aurore.asso.fr

Créée en 1871, l'association Aurore est reconnue d'utilité publique dès 1875. Son champ d'action : la lutte contre l'exclusion. L'insertion professionnelle de personnes handicapées psychiques, l'accueil des personnes à la rue ou l'accompagnement de femmes victimes de violences (…) sont autant de combats que mènent les 700 salariés de l'association.
Plus de 4 000 personnes sont accompagnées ou hébergées chaque année au sein des structures de l'association.

De l'urgence à la résidence sociale, l'association Aurore accompagne les bénéficiaires dans toutes les étapes de la réinsertion par le logement au sein de son secteur Hébergement. En 2008, l'association comptait 220 logements, accueillant plus de 400 personnes.

Au 1er décembre 2008, Aurore gère 40 appartements à Paris, sous convention Louez-Solidaire. Autant de familles sont hébergées et suivies par les assistantes sociales.

En banlieue aussi, l'association Aurore souhaite voir réduire le nombre d'hébergements en hôtel. En entrant dans le dispositif «Solibail», dans les Hauts-de-Seine et dans le Val-de-Marne, Aurore s'engage à apporter aux propriétaires une gestion professionnelle et sécurisée de leur bien et aux familles hébergées une aide et un accompagnement social de qualité.

Habitat et développement Ile de France

www.habitatdeveloppement.fr

H&D Ile de France (association de Loi 1901) est au service des particuliers et des collectivités locales. Elle informe et conseille les propriétaires et les investisseurs dans leur montage de projet habitat en apportant des compétences expertes, la connaissance du terrain et des partenaires.

- H&D Ile de France participe à l'amélioration des conditions de vie des populations avec :
- Le développement de l'offre locative privée, notamment sociale
- Le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées
- La lutte contre l'habitat indigne
- La mise en place des politiques d'accueil
- La planification urbaine

Le Mouvement Pact en Ile-de-France

www.urpactidf.org

Le Mouvement Pact en Ile-de-France aide chaque année plus de 15 000 ménages franciliens à améliorer leurs conditions d'habitat par l'amélioration du confort dans les logements, l'adaptation des logements à leurs habitants, l'aide aux familles en difficulté dans l'habitat privé, le relogement des personnes dans un habitat digne, la lutte contre l'habitat insalubre et indécent et l'intervention dans les copropriétés en difficulté.

Ancré dans les départements, le réseau des huit Pact d'Ile-de-France, animé par l'Union Régionale des Pact Ile-de-France, conjugue au quotidien engagement associatif et expertise professionnelle, ingénierie financière et montage de projets d'insertion par le logement, diagnostic technique et gestion locative sociale, prospection immobilière et accompagnement des familles.

Leur ancrage départemental et leur expérience de plusieurs dizaines d'années permettent aux Pact d'avoir une parfaite connaissance des territoires sur lesquels ils interviennent et d'être des partenaires incontournables des collectivités territoriales et des principaux acteurs de l'habitat. Ils participent ainsi aux politiques de l'habitat existant dans leurs dimensions urbanistique, architecturale, économique et sociale